

# PARTNERSHIP COURIER

The Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing

VOL. 12 NO. 1 SPRING 2003

## PROJECT CHAMPION INSPIRES PRIVATE DEVELOPERS AND COMMUNITY



IRIS House, Windsor, Ontario

*"Never doubt that a small group of thoughtful committed citizens can change the world, indeed it is the only thing that ever has."*

—Margaret Meade,  
American anthropologist.

These words, the first you see on the Web site of the Windsor-Essex Chapter of the Schizophrenia Society of Ontario, summarize what a small spin-off group from that Society and an inspiring champion accomplished when they

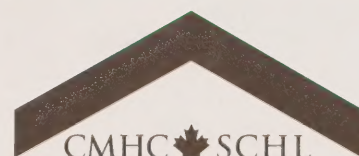
created transitional housing and services for persons who are Persistently Serious Mentally Ill (PSMI).

When IRIS House opened in downtown Windsor in September 2002, offering a home and 24-hour care to 55 residents, it culminated three years of persistent effort by six families, lead by a retired but tireless community college teacher. The event also paid tribute to the spirit of the community that rallied behind this project.

(continued on page 3)

### IN THIS ISSUE

- 2 Minister's Message
- 4 New Brunswick Village Senior's Project Involves Several Partners
- 4 Where to Learn More About CMHC's New Affordable Housing
- 5 CMHC's and Students At It Again
- 7 TD Canada Trust Helps Rookie Non-Profit Sponsors Lower Their Loan Risk Profiles
- 8 Abbeyfield Volunteers Awarded
- 9 Now Available! Housing Observer
- 10 Your Guide to Renting a Home
- 11 Finance and Tenure Info Rounds Out Ideas Web Site
- 12 New Working Group to Explore Health and Housing Links
- 13 It's a Wrap for Homegrown Solutions
- 14 Hot New Tool for Housing Project Managers



HOME TO CANADIANS  
Canada

## Correction Notice

On page 14 there is an article titled "*Hot New Tool for Housing Project Managers*". At the end of the article, a toll-free telephone number is provided for those who wish to order CMHC's new Capital Replacement Planning Software or obtain more information. Unfortunately, an incorrect number is given.

**If you wish to order CMHC's Capital Replacement Planning Software, or if you would like to obtain more information about this new product, the correct toll-free number to call is 1-800-668-2642.**

We ask you to correct the telephone number in your copy of the Partnership Courier, and we sincerely apologize for any inconvenience that this error may have caused you.



HOME TO CANADIANS  
Canada



## Who We Are

The Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing is a community-focussed, experienced team within Canada Mortgage and Housing Corporation. We provide a network of housing partnership experts whose mission is to help communities like yours make informed decisions about affordable housing development. The *Partnership Courier* chronicles the activities of the Centre and provides best practice information about housing-related matters to assist and inspire those who work for the cause of affordable housing for Canadians.

## How to Reach Us:

The Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing, Assisted Housing Division, CMHC  
700 Montreal Road  
Ottawa, Ontario K1A 0P7  
Fax: (613) 748-4879  
[www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca)

Acting Manager: Denise Van Herk,  
(613) 748-4690; [dvanherk@cmhc-schl.gc.ca](mailto:dvanherk@cmhc-schl.gc.ca)

Senior Officer: Terrence Hodgkinson,  
(613) 748-2300 ext. 3765;  
[thodkins@cmhc-schl.gc.ca](mailto:thodkins@cmhc-schl.gc.ca)

Senior Officer: Promotion: Sylvie Rancourt,  
(613) 748-2391; [srancour@cmhc-schl.gc.ca](mailto:srancour@cmhc-schl.gc.ca)

Business Administrator: Sylvie Cusson,  
(613) 748-2295; [scusson@cmhc-schl.gc.ca](mailto:scusson@cmhc-schl.gc.ca)

## Regional Partnerships Centre Contacts

Atlantic  
Audrey Moritz, (902) 426-8430  
Fax: (902) 426-9991, [amoritz@cmhc-schl.gc.ca](mailto:amoritz@cmhc-schl.gc.ca)

Quebec  
Marie Murphy, (514) 283-2203,  
[mmurphy@cmhc-schl.gc.ca](mailto:mmurphy@cmhc-schl.gc.ca)  
Albano Gidaro, (514) 283-2222  
Fax: (514) 496-9521, [agidaro@cmhc-schl.gc.ca](mailto:agidaro@cmhc-schl.gc.ca)

Ontario  
Patricia Barrett, (416) 218-334,  
[pbarrett@cmhc-schl.gc.ca](mailto:pbarrett@cmhc-schl.gc.ca)  
Brett Barnes, (416) 250-3288  
Fax: (416) 250-3204, [bbarnes@cmhc-schl.gc.ca](mailto:bbarnes@cmhc-schl.gc.ca)

Prairie, Nunavut and NWT  
Bill Joyner (403) 515-3011, [bjoyner@cmhc-schl.gc.ca](mailto:bjoyner@cmhc-schl.gc.ca)  
Marion Belke, (403) 515-2962  
Fax: (403) 515-2930, [mbelke@cmhc-schl.gc.ca](mailto:mbelke@cmhc-schl.gc.ca)

British Columbia/Yukon  
Steve Hall, (604) 737-4118  
Fax: (604) 737-4124, [shall@cmhc-schl.gc.ca](mailto:shall@cmhc-schl.gc.ca)

## Canadian Housing Information Centre

(613) 748-2367 or 1 800 668-2642  
Fax: (613) 748-4069

## How to Order CMHC Publications/Reports

1 800 668-2642 (within Canada)  
(613) 748-2003 (international)  
Telephone device for the deaf: (613) 748-2447

# MINISTER'S MESSAGE

## New Tools for Affordable Housing

It is no secret that good housing is fundamental to any community. Strong communities are built on safe, affordable housing.

As the newly appointed Secretary of State (Selected Crown Corporations) I was pleased to participate in the recent announcement of a package of innovative initiatives to encourage and support a broader range of partnerships in the production of quality, affordable housing. These new and expanded initiatives, which are offered by CMHC through the Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing, are part of the Government of Canada's national housing strategy. The strategy includes \$1 billion for affordable housing, \$384 million for renovation programs and the ongoing commitment of \$1.9 billion a year which supports approximately 639,000 dwellings for lower-income households.

## ***New Seed Funding, capacity development, and project development loans***

A new Seed Funding initiative will provide housing project proponents with access to a combined grant and loan totalling up to \$20,000. Training will be provided to Seed Funding recipients and others to increase their capacity to organize themselves to develop and manage housing projects. In addition, interest-free loans for the development of affordable housing projects will be increased from \$75,000 to a maximum of \$100,000, a portion of which will be forgiven.

## ***Expanded housing expertise***

CMHC's Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing has been a source of housing expertise and advice for many years. CMHC will be expanding this service by increasing its resources and providing more consultation services earlier in the housing project development process.

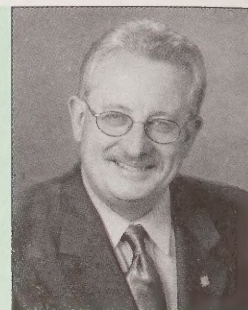
## ***Mortgage loan insurance flexibilities***

CMHC will also be introducing mortgage loan insurance flexibilities to facilitate the creation of additional affordable housing through means such as allowing larger rental loans, reducing mortgage insurance premiums and providing greater flexibility related to cash flow requirements and loan advances. A greater range of equity contributions will be recognized for affordable homeownership projects. The degree to which these flexibilities are available will be dependent on the level of affordability.

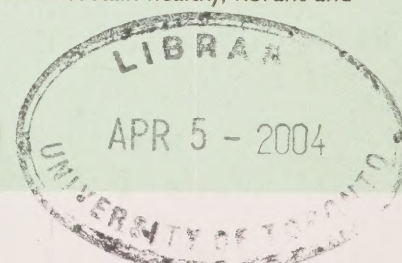
It is worth noting that the above-mentioned partnership services and tools are available to housing proponents from the non-profit and private sectors.

With these new initiatives, the Government of Canada, through CMHC, is providing communities with a range of tools to create affordable housing. In dealing with my new responsibilities, which encompass six Crown Corporations including CMHC, I am confident of being able to work with other levels of government and sectors to build the kind of Canada we want through joint action to create and sustain healthy, vibrant and inclusive communities.

Steven Mahoney  
Secretary of State  
(Selected Crown Corporations)



Minister's Message



## Large Need

The Schizophrenia Society estimates there are about 3,000 to 5,000 persons with a persistent mental illness in the Windsor area. About a third requires residential support. In 2002, there were about 385 PSMI people living in 15 area lodgings with two to six persons per room and about another 60 sleeping nightly in area hostels.

The Society's Windsor-Essex Chapter identified two long-term priorities at a 1999 planning session. One was the need for residences, ranging in size from 10 to 50-plus units, where the mentally ill could lead semi-independent lives with on-site support services. The other need was for a drop-in centre in the downtown area where less-seriously ill persons and their families could obtain counselling and other services and participate in recreational activities.

Its own charter prevented the Society from becoming a housing agency so, in October 1999, six member families formed IRIS Residential Inns and Services as a non-profit charitable corporation.

## Why "IRIS"?

Artist Vincent Van Gogh who suffered from mental illness painted "Les iris" the year before he died. The iris regarded as a symbol of faith, hope and courage—is a fitting namesake for this residence.

## Project Gets RRAP Funds

Frank Sheehan, long-time president of the Schizophrenia Society of Ontario Windsor-Essex Chapter and formerly a teacher at St. Clair Community College, chairs the IRIS Board of Directors. Before the group even formed, it had a building selected for the first project. Ideally located near the city centre, it was big enough for housing, a drop-in centre and staff work areas. Under successive owners,

it had supported several small hotel operations and had most recently been a Salvation Army hostel.

The vacant building was owned by Albamor Construction and Engineering Ltd., design builders and general contractors. The City of Windsor's Housing Department, aware of and sympathetic to the efforts of IRIS Residential Inns and Services, encouraged Albamor to seek a federal Residential Rehabilitation Assistance Program grant to pay for the work needed to turn the living floors of the building into private rooms, each with its own bathroom. Albamor received \$660,000 in RRAP funds for this work.

## Catching The Spirit

At first, it seemed like a simple building improvement transaction for Albamor—get the funds, fix up the building and rent it out to IRIS. But that was before Luigi Albano and Spiros Govas, main principals of Albamor, came under the spell of the unflagging Mr. Sheehan, recalled Judith Binder, the CMHC corporate

representative who worked closely on this file.

"Frank probably won their hearts over just as surely as he originally appealed to their motives as investors," she said. "They became very, very gracious. They completed the lower level non-residential area of the building and put in a lot of upgrades at their own expense. They attend a lot of functions there and are now part of the IRIS family."

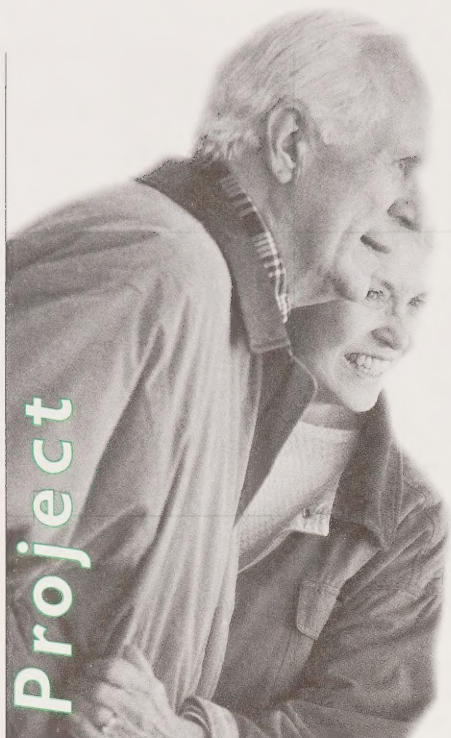
Mr. Sheehan estimates Albamor spent about \$200,000 of its own money on the project's common area, kitchen, dining room, laundry room and storage area. It was the largest single contribution to the project but was certainly not the last. Through direct mail appeals, newsletters, personal contact and word of mouth in the community, IRIS has received numerous donations of money, goods and services to support its work - all of it welcome and necessary since IRIS had no money for furniture and equipment.

(continued on page 6)



Scissors poised, Frank Sheehan, Chair of IRIS Residential Inns and Services, prepares to cut the ribbon to officially open Windsor's IRIS House that offers transitional housing and services for persons who are Persistently Serious Mentally Ill (PSMI). To his right is Rick Albano of Albamor Construction and Engineering, standing in for his father, Luigi (Louie) Albano, co-owner of the firm along with Spiro Govas, shown on the left. Albamor became a true partner in the IRIS House project, spending about \$200,000 of its own money on project upgrades.

Ready, Set, Snip!



# Senior's Project

## NEW BRUNSWICK VILLAGE SENIOR'S PROJECT INVOLVES SEVERAL PARTNERS

**Hillsborough, N.B., a village 30 km south of Moncton, is the latest location for seniors' housing provided by the Atlantic Baptist Senior Citizens' Homes Inc., one of that region's leading providers of non-profit housing for seniors.**

The Atlantic Baptist Senior Citizens' housing group, is well-suited to build and run this type of housing. Since 1973, it has operated a major nursing home in Moncton and it owns and operates nine other homes in the Maritime provinces.

Although spearheaded by the Baptist group, the Hillsborough project involves important contributions from several partners. The Village Council, for example, has donated a serviced lot just over two hectares (5 acres) in size with a value conservatively estimated at about \$25,000.

New Brunswick's Ministry of Family and Community Services has

provided a grant of \$50,000 to the project to reduce the proponent's capital costs and the proponents themselves have contributed equity by taking out a second mortgage for \$432,500 from a sister organization. Principal financing is provided through a CMHC-insured mortgage loan from the Royal Bank of Canada for \$925,000.

The proponent and New Brunswick Housing Corporation have entered into a three-year rent supplement agreement for six of the 28 units, so these can be leased on a rent-geared-to-income basis. The rents for the other units are lower than prevailing market rates for similar accommodation. ■

The 28-unit apartment building will meet the increasing demands of the community's aging population. Although Hillsborough is small, with a population of just 1,285, it is growing and most of the growth is among older age groups, creating demand for housing that meets their needs. Leasing for the project began in mid-December 2002 and eager seniors snapped up 20 units in one month.

## WHERE TO LEARN MORE ABOUT CMHC'S NEW AFFORDABLE HOUSING TOOL KIT

**Representatives of CMHC's Partnership Centre will be on the road during the next few weeks doing presentations on the new affordable housing tool kit, described in the Supplement to this publication.**

You can catch them at these events:

- **May 30** at the Federation of Canadian Municipalities, Winnipeg Convention Centre,

- **June 10** at CMHC's Affordable Housing Seminar at Ottawa's Chateau Laurier Hotel ,
- **July 6 to 9** at the Canadian Institute of Planners 2003 Conference at the World Trade and Convention Centre in Halifax.

### Another Important Date

July 2, 2003 is the deadline for proposals from groups looking for **Seed Funding**. Seed Funding is a new program that supports affordable housing proponents in their formative stages. For more information visit our Website at [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) or call 1-800-668-2642 for a detailed package. ■

Seed Funding

# CMHC AND STUDENTS AT IT AGAIN!

A group of hammer-wielding high school students and Canada's national housing agency might seem like strange bedfellows, but not in Winnipeg's North End Neighbourhood. There, they are one of a number of interesting partnerships helping to revitalize the housing stock of a run-down inner-city neighbourhood.

Several Winnipeg neighbourhoods, including the North End, are the focus of dozens of projects aimed at restoring the housing stock of once-proud neighbourhoods. The goal is to expand the supply of decent, affordable housing that low-income families can buy or rent. Numerous public agencies and community groups are involved, including students enrolled in the home renovation program at R. B. Russell Vocational School.

About 40 students from grades 9 through 12 spent the winter of 2002 renovating a two-story house under a partnership agreement with CMHC. Since 1996, the students have renovated 11 homes in Winnipeg's core and this is the third project where they have partnered with CMHC.

## Learning in a real-life setting

The current house, like the other two involving the school and CMHC, came into CMHC's possession through the mortgage insurance claim process. CMHC is paying the cost of the renovations from its Mortgage Insurance Fund.

The school's Home Renovation Program originated with R. B. Russell instructor Garth Minish who conceived it while working with Habitat for Humanity. He saw that the need to renovate decaying inner-city homes could marry up quite nicely with the school's desire to provide its students with carpentry and construction skills

in real-life settings. With the help and support of the city's School Division No. 1, financing from several charitable agencies, support from the three levels of government and the creation of partnerships with Winnipeg companies who could supply material and equipment, the R. B. Russell Home Renovation Program was born.

## Win-Win Relationship

The relationship between CMHC and the school has been beneficial to both partners. The school gets access to properties where students can perfect their skills and, for modest cash outlays, CMHC gets homes refurbished and ready to sell.

Program instructor Minish summed it up this way: "You can't put a price tag on the kind of experience that students get through the Home Renovation Program. It leaves them with valuable skills as well as the chance to give back to the community in which many of them live." ■

## For more information, please contact

Bill Joyner, CMHC Partnership Consultant  
(403) 515-3011  
bjoyner@cmhc.ca



Students at work. Denis Cleave

## TRADE COURSES OFFER VIABLE CAREER OPTIONS

In recent years, CMHC has been redoubling its efforts to help increase the awareness of trade courses as a viable career option for today's students.

In addition to initiatives like the one at R.B. Russell High School in Winnipeg, the Corporation also sits on the building trades curriculum advisory committees of several colleges and other educational institutions, and participates on the Canadian Home Builders' Association (CHBA) National Education and Training Advisory Committee.

Whenever a need is addressed by this committee, CMHC acts to provide support or assistance in the development of effective, up-to-date training materials. Here are recent examples of how this collaboration with Canada's housing industry is helping to benefit Canadian students:

- The development of an interactive CD-ROM course on "The Technical Aspects of Selling New Homes";
- The "National Renovators Business Course," a training initiative developed by CMHC and delivered by our industry partners; and
- The development of a course on "Insulated Concrete Forms," which is now being integrated into college curriculum nationwide.

# WONDERING HOW TO GET AFFORDABLE HOUSING GOING IN YOUR MUNICIPALITY?

CMHC along with FCM and CHRA held a special forum last year to discuss how best to become a champion for affordable housing. A series of speakers described their recipe for success at building support for affordable housing programs in their communities and getting proposals approved by municipal councils.

A special edition of the Partnership Courier reports on the different approaches examined to build support in the community and council.

How Saskatoon promoted community involvement  
How the Ottawa Mayor's task force got community input  
Peterborough's grass roots action

## Plus

How partnerships can be powerful champions when built with care  
Tapping into private sector energy and expertise  
Getting council and staff onside in the cause of affordable housing

## AND..

A handy checklist to get municipal action



## Ordering Information

Partnership Courier Supplement  
– June 2002, product number 62934  
Available from CMHC at no cost.  
Call 1-800-668-2642.

(continued from page 3)

## Examples of donations:



Local suppliers Williams Food Equipment, John Sennema Telecommunications, Victor Mechanical, and Mario Electric have donated their time and some equipment.



Private individuals have donated microwaves, towels, blankets, dishes, pictures and furniture.



The Windsor-Essex County Housing Authority turned over five surplus washers and dryers.



St. Clair Community College donated beds and local hotels donated surplus lamps and about a two-year's supply of bed linen.



The Radisson Riverfront Hotel donated surplus furniture and supplied enough for every room. There have also been cash donations from individuals and charitable foundations.

The most recent contribution arrived in January when the federal government, through Human Resources and Development Canada (HRDC) announced funding under its Supporting Community Partnership Initiative, which is part of the national homelessness strategy. A total of \$906,654 is earmarked for Windsor area projects and IRIS House gets \$57,200 of that. It was CMHC's Ms. Binder who alerted IRIS House to this funding source.

Mr. Sheehan said that the money will help pay for the security, telephone and kitchen equipment. He said HRDC provided earlier help to IRIS House with a Job Creation Program grant of \$72,000, which was used to hire three professional workers who are providing human resources, administration and rehabilitation program design expertise.

## On-Going Quest

Even with all this support, IRIS House will still need to raise about \$150,000 each year to cover expenses, said Mr. Sheehan. Bingos generate about \$45,000 of that but the rest will have to come from churches, service groups and individuals. It looks like many more years

of letter writing, newsletter publishing and personal appeals lie in store for Mr. Sheehan and his IRIS team. But Judith Binder is certain they are up to the task.

"Projects like this don't happen overnight and it is the *stick-to-itiveness* of the people involved who got them to where they are today. Frank Sheehan is the type of person who is hard to say "no" to. And he won't accept "no" for an answer even if you do", laughed Ms. Binder. "He's the kind of person who will go to the wall for something he believes in."

Judith Binder was honoured to be one of four individuals whose contributions were recognized by IRIS house at its first fund-raising gala attended by over 200 people on April 25, 2003. ■

## For more information, please contact

Frank Sheehan, Chair  
IRIS Residential Inns and Services  
(519) 252-1819  
IRIS@irisinns.ca

# TD CANADA TRUST HELPS ROOKIE NON-PROFIT SPONSORS LOWER THEIR LOAN RISK PROFILES

**It is all about risk and in Ontario's Regional Municipality of Waterloo, TD Canada Trust is smoothing the path to construction financing by helping inexperienced housing sponsors lower their risk profiles.**

"We don't have a formalized lending policy that favours non-profit groups," said Scott Higgins, Manager, Commercial Real Estate in Kitchener's TD Commercial Banking Centre. "We view them the same as we do private developers".

What the bank does differently is work with inexperienced non-profit groups in the early stages of their projects so when they apply for loans, their applications are complete and address various risk-related concerns.

## How To Mitigate Risk

"Banks prefer to deal with experienced groups that have substantial financial resources backing their developments," said Mr. Higgins. "One way we mitigate a lack of experience is to suggest that non-profit groups engage architects, engineers, contractors and other professionals we have worked with in the past and whose projects have gone smoothly. It helps to have familiar faces involved."

Mr. Higgins said TD works closely with the Region's housing department to get involved with housing proponents at the outset of their projects. Early involvement is essential for the bank to understand what various groups want to accomplish

and to provide the timely advice they need to succeed. There may be many holes in the initial conceptual plan, said Mr. Higgins, but the bank can help the group plug them.

"It is preferable that planning is done properly from the beginning rather than backtrack at later stages of the project to correct earlier mistakes or oversights. Sometimes, mistakes are made that are difficult, time consuming and costly to correct," he said.

Early stage assistance for non-profit groups also makes good business sense for TD Canada Trust, said Mr. Higgins. It puts them in an advantageous position to provide the long-term financing most projects require when construction is completed. By that point, TD knows the group and its competencies, having worked closely with them throughout construction.

## Approach Unique To Waterloo Region

For now, TD's mentoring is confined to the Regional Municipality of Waterloo. It works there, said Mr. Higgins, because, since spring 2001, the regional municipality has adhered to an Affordable Housing Strategy that authorizes the Region to make capital contributions for the creation of new, affordable rental units.

Bringing equity to the table is a key factor for non-profit groups seeking commercial financing, said Mr. Higgins. Since the Regional Municipality of Waterloo is one of the few places in Canada where sponsors can obtain

## How To Be A Hit With Your Lender

**Scott Higgins offers these tips on ways non-profit groups can make a lender smile:**

- **Raise equity through personal/corporate or public donations,**
- **Build under a fixed price contract using a general contractor who is bonded,**
- **Ensure your building contract contains contingencies to cover unforeseen cost overruns, and**
- **Obtain a guarantee to rent a certain number of units from a social services group or municipality.**

public capital support, it was a logical place for TD to initiate its expanded role. TD Commercial Banking Centres elsewhere are monitoring the Waterloo Region approach and Mr. Higgins expects it will expand to other commercial real estate centres as capital funding becomes more readily available through implementation of various federal-provincial housing agreements.

*(continued on page 11)*

# ABBNEYFIELD VOLUNTEERS AWARDED

## QUEEN'S GOLDEN JUBILEE MEDALS



*Ontario Jubilee Medal Award Recipients*

*Robert McMullan, President, Abbeyfield Houses Society of Canada (at left) is shown with award recipients (from left): Hugh Wilkinson, Dick Stanton, Mary Prower and Betsy Roche. MPP Tom Wappel, (at right, back) presented the awards.*

**A total of 25 volunteers with Abbeyfield Society, a non-profit group that provides affordable, family style homes for independent seniors, recently received Queen's Golden Jubilee Medals in separate ceremonies in British Columbia and Ontario.**

At the annual general meeting of the Abbeyfield British Columbia Chapter held in Duncan, B.C., Ann Spicer, honorary president of the B.C. Chapter, assisted by Allan Snowie, vice-president of Abbeyfield Canada, presented medals in person to 13 of the 21 B.C. recipients. Robert McMullan, president, Abbeyfield Houses Society of Canada read their citations and Steve Hall, representing CMHC, spoke briefly of CMHC's partnership relation with Abbeyfield and complimented the recipients on their valuable contributions to seniors' housing.

In Ontario, MPP Tom Wappel made the presentations in a ceremony held in conjunction with the 12th anniversary of Toronto's Lakeside House, one of six Abbeyfield Houses in Ontario. Those honoured for their hard work at the ceremony were

Mary Prower, Betsy Roche, Dick Stanton and Hugh Wilkinson.

Dedicated volunteers are the heart and soul of the Abbeyfield Society, said Robert McMullan, president of Abbeyfield Houses Society of Canada. It is they who spearhead the development of every Abbeyfield houses by forming and running Abbeyfield Societies in their communities.

The Abbeyfield movement was founded in Britain in 1956 and has since spread to 13 countries. In Canada, there are more than 40 Abbeyfield societies and 29 houses, with 21 of those located in B.C. Abbeyfield homes typically accommodate up to 10 seniors, each with has his or her own bed-sitting room. They share noon and evening meals, prepared by a house manager who attends to the daily running of the house. ■

**For more information about Abbeyfield homes, please contact:**

Robert McMullan,  
(416) 995-6995  
info@abbeyfield.ca

**These are the B.C medal recipients (asterisks denote in person presentations):**

**Desmond Clements\*,  
Carol Hunt\*,  
Anne Schaffter\*,  
Charles Cooper\*,  
Jan Kohlhauser,  
Liz Seaton\*,  
Margaret Cream,  
Merle McKnight,  
Kiyoshi Shimizu\*,  
Judy Davis\*,  
Nigel Mountifield\*,  
Norman Shrubbs\*,  
Camil Dufort\*,  
Iain Muir,  
Mary Earnshaw\*,  
Peter O'Flynn,  
Terry Whyte,  
Terry Fellows,  
Barry Foord\*,  
Dorothy Youlden\*,  
and Sylvia Gent,**

# NOW AVAILABLE HOUSING OBSERVER

NEW CMHC PUBLICATION DESCRIBES STATE OF HOUSING IN CANADA

This spring marks the debut of a new flagship publication from CMHC: the *Canadian Housing Observer*. Illustrated with extensive, colourful charts, the *Observer* offers readers a comprehensive review of housing in Canada, identifying and commenting on the most important recent trends and issues. It brings together national coverage with details on provinces and major metropolitan areas.

The *Observer* is at the core of an initiative to change the way Canada's housing knowledge is disseminated to the public. The aim is to develop a Web-based resource providing authoritative annual reports on the state of the nation's housing, supplemented by, and electronically linked to, up-to-date housing data in tables and charts. It will put a wide spectrum of housing information in one place, making data and analyses

more accessible to researchers, decision-makers and members of the public.

As a stand-alone print publication, the *Observer* is a concise, valuable resource. The chapter headings alone reveal the scope of the publication:

- Introduction: Why Housing Matters
- The State of Canada's Housing: An Overview
- A Portrait of Canada's Housing
- Demographic and Socio-Economic Influences on Housing Demand

- Current Housing Market Developments
- Trends in Housing Finance
- Housing Affordability

The Web version of the *Observer* provides links to more detailed housing data relating to the trends reviewed in the print publication, covering all major housing markets across Canada, including provinces and metropolitan areas. With an initial launch in the spring of 2003, the *Observer* data tables will be refined and expanded over time, as additional information becomes available. ■

**For more information about this project,**

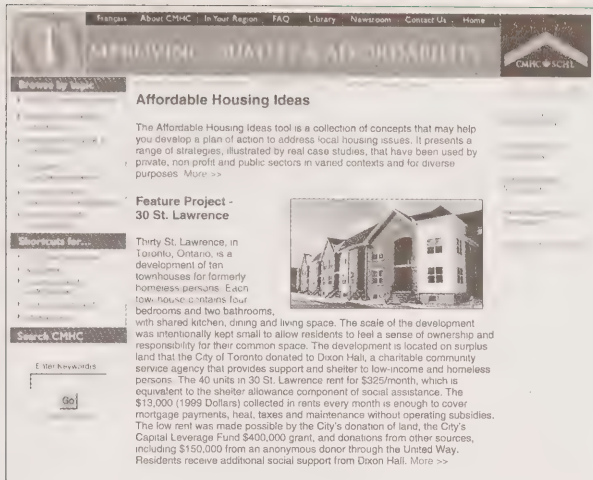
please contact Leigh Howell  
(613) 748-2326; e-mail at  
lhowell@cmhc.ca.





# FINANCE AND TENURE INFO

## Rounds Out **IDEAS** Web Site



**CMHC's Affordable Housing Ideas Web site is now complete. The recent addition of strategies dealing with "Financing and Tenure" puts the final touch on a site that came on-line in June 2002 to offer practical information on all aspects of affordable housing, from concept to completion.**

Ideas Web Site

The "Ideas" tool describes real-life strategies that housing providers have used to plan, design, fund, build and operate affordable housing projects in response to local needs.

CMHC researcher Fanis Grammenos said the site is a distillation by subject matter from the considerable volume of research CMHC has done over the years on the subject of housing affordability.

"The *Ideas* site captures the essence of these research documents in a way that connects them to the real problems people face when they start an affordable housing initiative," he said.

### Six Categories of Information

The information is organized into six categories geared to the needs of affordable housing providers:

- Community and Housing Design,
- Construction and Technology,
- Operations and Management,
- Redevelopment and Renovation,
- Policy and Regulation, and now
- Financing and Tenure

When you select a category, you see a selection of specific solutions. For example, under Financing and Tenure, site visitors can find projects that have used housing trust funds, revolving loan funds, community land trusts, land leases, life-leases and so on. ■

### How to Find the *Ideas* Web Site

Go to the CMHC home page ([www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca)) and after clicking your language selection, select "Improving Quality and Affordability" from the menu on the left.

- Select "Affordable Housing from the drop-down menu.
- Select "Resources" from the next menu
- Select "Affordable Housing Ideas"

For additional information, contact Fanis Grammenos (613) 748-2321; e-mail [fgrammen@cmhc.ca](mailto:fgrammen@cmhc.ca).

(continued from page 7)

**TD Canada**

To date, TD has authorized both construction and conventional financing for a 33-unit affordable rental project in downtown Kitchener. A philanthropic group of local professionals, known as Heartwood Place, is converting a former textile plant into apartments, some of which will be provided as subsidized rent-geared-to-income units.

Waterloo Region contributed \$495,000 to the project and the sponsor group raised \$600,000.

Additional amounts of \$75,000 and \$20,000 came from the Ontario Trillium Foundation and the Kitchener-Waterloo Community Foundation respectively. A conventional TD mortgage loan covers the balance of the \$3 million cost.

Mr. Higgins said TD is working with CMHC to convert the conventional long-term mortgage loan on Heartwood Place into an insured loan for an increased amount to generate equity the Heartwood Place group

can use for future projects. TD is also working with CMHC and the Region to help three other projects come to fruition.

### For additional information, please contact:

Scott Higgins, Manager Commercial Real Estate  
TD Commercial Banking  
(519) 570-7359  
e-mail: [scott.higgins@td.com](mailto:scott.higgins@td.com)  
website: [www.tdcommercialbanking.com](http://www.tdcommercialbanking.com)

# NEW WORKING GROUP To EXPLORE HEALTH and HOUSING LINKS

**There are reasons to believe that housing conditions are linked to the health of Canada's population. What we do not fully understand is exactly what these links are or how they work. Finding out will be the primary mission of a new National Housing Research Committee (NHRC) working group called *Population Health and Housing*.**

At its most basic, population health is a way of looking at the health and well-being of groups within the overall population and asking why some of them are healthier than others, said Luis Rodriguez of CMHC's Policy and Research Division. Studies have shown that many different aspects of our lives – social, economic, biological as well as the availability of health services – determine our health and well-being.

"Looking at the types of health determinants, some clearly have a housing dimension (e.g., physical and social environments), others could be peripherally involved (e.g., social support networks, healthy child development), and some are probably not relevant at all", said Rodriguez.

## **Challenge: Get the Evidence**

The accepted paradigm for policy development in health is that it must be based on evidence. This poses a challenge for housing policy makers because the health impacts of housing policies and programs are not yet established. Our current state of knowledge shows few documented linkages between housing and health.

Many more have been theorized but not confirmed, and there are probably others that have not yet been considered.

"It is clear that much research is needed, and that research must be more broadly based than traditional health research," Mr. Rodriguez said. "While the broader research will still meet the standards and criteria used by health scientists, it will also have to incorporate dimensions of social, economic and technical knowledge of housing. CMHC has already developed a substantial research network in housing".

---

**"This poses a challenge for CMHC because the health implications of housing policies and programs are not well understood."**

---

Part of this network is the NHRC and its new working group. The group will be the main nexus between CMHC and future actors in the housing and health research fields. The group will promote, suggest, advise and inform health research into housing at the population level as well as receiving knowledge and applying it to the practice of housing.

NHRC approved the creation of this group in the fall of 2002. The decision followed a successful research project on population health and housing conducted by Dr. Jim Dunn of Calgary. It produced a research framework that was published in 2002. The

project was designed and funded by provincial and federal members of the NHRC.

The co-chairs of the working group are Tom Henderson, New Brunswick Family and Community Services and Luis Rodriguez, CMHC. They are assisted by special adviser Phil Deacon, CMHC and Nancy Walker NHRC co-ordinator.

## **Looking for Members**

The Population Health and Housing working group is open to membership from Federal / Provincial / Territorial housing representatives as well as Federal / Provincial / Territorial health organizations. The working group is also requesting that the academic community and National NGOs consider participation. Membership in the working group can take either of two forms – full membership with attendance at the meetings of the group; - or a "shadow/associate" membership with minutes from the meetings and access to the on line discussions via the Orchestra internet facility.

Please contact Nancy Walker, National Housing Research Committee Coordinator at (613) 748-2446 or [nwalker@cmhc.ca](mailto:nwalker@cmhc.ca) to express your interest in participating. ■

For further information, please contact either Tom Henderson, (506) 453-8755, e-mail [Tom.Henderson@gnb.ca](mailto:Tom.Henderson@gnb.ca); or Luis Rodriguez (613) 748-2339, e-mail [lrodrigu@cmhc.ca](mailto:lrodrigu@cmhc.ca).

# IT'S A WRAP FOR HOMEGROWN SOLUTIONS

## Grass-Roots Program Taught Valuable Lessons

After a seven-year run, the federally-sponsored Homegrown Solutions program formally wrapped up its funding activities at the end of 2002.

CMHC introduced the program in 1995 to retain and build local skills, expertise and enthusiasm with the idea of addressing local requirements for affordable housing without on-going government subsidies. CMHC's parallel objective was to communicate the success or lessons learned from these local initiatives so that others could build upon them.

A committee of key national housing stakeholders provided overall direction for the program. Its members were CMHC, Canadian Housing and Renewal Association (program delivery agent), the Federation of Canadian Municipalities, the Co-operative Housing Federation of Canada, and the Canadian Home Builders' Association.

Overall, CMHC judges the program was a success.

Through four rounds of funding, it provided small research grants of up to \$20,000 each to support 67 projects. Grant amounts totalled \$1.4 million. Local groups that received Homegrown Solutions funds had delivered in excess of 400 units of housing by the end of 2002. Groups that have not yet completed their projects will boost that unit tally.

### Lessons Learned

Funded groups learned a number of valuable lessons both about ideas that work and about the constraints that

limit opportunities to address local housing needs. Along the way, these groups identified important new sources of funding available to housing proponents. These include access to government labour and skills development programs that can lower the labour costs of housing projects and the creation of housing trust funds.

The most successful housing initiatives were those that focused on the purchase and rehabilitation of properties because local market conditions made this option cheaper than new construction. Groups that successfully put up new affordable dwellings usually owed their achievement to the availability of low-cost municipal land and contributions of sweat equity.

The report also stated that successful groups were more likely to be located in small centres where the cost of housing is not prohibitively high, as is the case in some of the larger urban centres.

"In these larger centres, the gap between acquisition or production costs and rents or prices that are affordable to lower income groups remains wide and difficult to bridge without some form of assistance," commented Deborah Taylor, Director of the Assisted Housing Division at CMHC. ■

For copies of the final report, including descriptions of the funded projects, contact the Canadian Housing Information Centre at 1-800-668-2642 or e-mail: [chic@cmhc.ca](mailto:chic@cmhc.ca)

# HALIFAX'S MSVU PIONEERS

## Affordable Housing Course

**By pioneering a certificate course called "Developing Affordable Housing", Mount Saint Vincent University (MSVU) in Halifax shortened the learning curve for non-professionals who want to help develop affordable housing. It offered formal instruction in the complexities of developing, maintaining and administering affordable housing projects to people without any previous experience.**

The purpose was to enhance the capacity of communities to take up funding as new federal-provincial housing programs come on stream by increasing the number of people who know how to take an affordable housing project from an idea to reality.

According to the university's Chris Beckett, who helped set up the course and acts as its administrator, there was community concern that expertise in affordable housing development was beginning to decline as veterans of past projects reached retirement age or followed other pursuits. Dalhousie University Professor of Architecture, Grant Wanzel, a prominent advocate and developer of affordable housing in Nova Scotia, himself approaching retirement, was a key promoter of the course and helped develop curriculum content.

Said Prof. Wanzel: "The course objectives are to transfer real skills and hard information and to encourage networking between the students and tutors. No prerequisite knowledge was required, although the prior interest of participants in the issues of affordable housing has been helpful."

*(continued on next page)*

## Vital Support

The course was offered by Community Action on Homelessness in partnership with the University's Distance Learning and Continuing Education Department, CMHC, and the Nova Scotia Department of Community Services. Together, these organizations offered trainers, textbooks, funding, and other vital resources so that the course could be offered at no cost to the students. As a result, among the first 20 students who graduated this spring, were several low-income persons whose desire to help create additional affordable housing units is based on first-hand knowledge of the need.

Instruction, which began in September 2002 and concluded in April 2003, was offered every other Saturday from 10 a.m. until 3:30 p.m. with a half-hour lunch break. The content was organized in two levels.

Level one informed participants about basics, such as the workings of the housing market, how non-profit housing societies function, forms of tenure, various building forms, real estate financing and developer's capital costs. This first part of the course concluded with a group project to develop a business plan for an affordable housing project.

Level two focused on the development, financing and construction processes in greater detail and concludes with participants preparing a comprehensive development proposal for an affordable housing project.

## Future Under Discussion

The University plans to offer the course again starting in the fall of 2003, but its future beyond that is a topic of considerable discussion, said Mr. Beckett.

As the University's Coordinator of Instructional TV, though, Mr. Beckett sees enormous potential for the course to be offered on a "distance learning" basis elsewhere in the country, either via the Web or through some other means. All of next year's instruction will be video taped with this possibility in mind.

**Editor's Note:** This fall, CMHC, will initiate capacity development training across Canada – see the new housing tools supplement enclosed with this issue of *Partnership Courier* for details. ■

## For more information, please contact

Chris Beckett, at MSVU,  
(902) 457-6388  
chris.beckett@msvu.ca

# HOT NEW TOOL FOR HOUSING PROJECT MANAGERS

## Software Helps Plan and Budget Capital Replacements

**Residential buildings require significant capital investment throughout their operational lives to keep them in good shape. Estimating the reserve funds needed to repair or replace building elements is one of the most demanding aspects of a project manager's job.**

CMHC has developed a Windows-based computer application to make that task easier and, in the process, help protect Canada's valuable housing stock from pre-mature decline. The software application is called the Capital Replacement Planning Software, or CRPS for short.

CRPS makes capital replacement planning faster and more systematic. With it you can enter and edit data,

run "what if" scenarios, and print professional quality reports.

## Easy To Use

CRPS has a built-in user guide that contains a wealth of information including introductory tutorials, details about each screen you see, different methods to enter data, help with interpreting results and much more.

## With your basic data inputs, CRPS can turn out

- *Replacement schedules* that automatically calculate future replacement costs of each item and the annual reserve fund allocation required to pay for them.
- *Cash flow forecasts* that show you annual expenditures, annual

interest and reserve fund requirements for each year of the plan up to 30 years.

- *Cash flow variations* to accommodate replacement schedules for phased projects.
- *Analysis* that lets you assess an unlimited number of options by varying the data.
- *Reports* on inventory, replacement schedules and annual provisions, and cash flows.

## How To Get CRPS

The software, which will be available shortly free on CD and via Internet download, will be of particular interest to non-profit housing corporations, co-operatives and First Nations who manage housing projects. ■

Available Through 1 800 668-2682

## Un soutien primordial

Le cours a été offert dans le cadre de l'Action communautaire pour les personnes sans-abri en collaboration avec le Département d'apprentissage à distance et d'éducation permanente de l'UMSV, la SCHL et le ministère des Services communautaires de Nouvelle-Écosse. Ensemble, ces organismes ont apporté des formateurs, des manuels, des fonds et d'autres ressources essentielles pour que le cours soit gratuit. Parmi les 20 diplômés du printemps, il y avait plusieurs élèves à faible revenu qui désiraient d'autant plus aider à multiplier les logements abordables qu'ils connaissaient ce besoin de première main.

La formation qui a duré de septembre 2002 à avril 2003 avait lieu le samedi toutes les quinzaines de 10 h à 15 h 30 (avec une demi-heure de pause pour le déjeuner). Le contenu était livré à deux niveaux :

Au niveau un, on communiquait les renseignements de base : fonctionnement du marché de l'habitation et des sociétés d'habitation sans but lucratif, modes d'occupation, diversité des formes de bâtiments, financement immobilier et charges des promoteurs en immobilisations. Ce premier volet se terminait par un projet en groupe d'élaboration d'un plan d'affaires pour un projet de logement abordable.

Le second niveau était consacré à une étude plus détaillée des activités de conception, de financement et de construction. À son terme, les participants préparaient une proposition complète d'aménagement d'un ensemble d'habitation à prix abordable.

**Un avenir en discussion**

L'université prévoit offrir le cours à nouveau à l'automne de 2003, mais l'avenir plus lointain est un sujet de discussion considérable, comme le dit

M. Beckett.

## Pour plus de renseignements, s'adresser à

Chris Beckett, de l'UMSV  
(902) 457-6388  
chris.beckett@msvu.ca

# UN OUTIL TOUT NOUVEAU À LA DISPOSITION DES GESTIONNAIRES D'ENSEMBLES D'HABITATION

## Un logiciel vous aide à établir le plan et le budget de remplacement d'immobilisations

Les immeubles résidentiels demandent beaucoup de dépenses en immobilisations si on entend les garder en bon état tout au long de leur durée utile. L'estimation de la réserve de remplacement pour la réparation ou le remplacement d'éléments d'un bâtiment est une des tâches les plus exigeantes du gestionnaire d'ensemble d'habitation.

La SCHL a élaboré en Windows une application qui lui facilitera la tâche et l'aidera ainsi à protéger le précieux parc canadien de logements contre une obsolescence trop rapide. Il s'agit de l'Application de planification du remplacement d'immobilisations ou APRi.

L'APRi rend cette planification plus rapide et plus systématique. Grâce à ce logiciel, vous pouvez entrer et corriger des données, travailler à des scénarios hypothétiques et imprimer

### Facilité d'utilisation

des rapports d'une qualité professionnelle.

À l'APRi est intégré un guide d'utilisation riche en information avec des programmes d'initiation, des données détaillées sur les diverses pages-écrans, une description des différents modes d'entrée de données, une aide à l'interprétation des résultats et bien plus encore.

**Avec les renseignements de base que vous y apportez, l'APRi peut vous donner :**

- des calendriers de remplacement où sont automatiquement calculés les futurs coûts de remplacement de chaque élément et l'affectation annuelle correspondante à la réserve; des prévisions de trésorerie qui vous indiquent les dépenses, les intérêts et les affectations à

la réserve pour chaque année du plan sur une période de jusqu'à 30 ans;

- des fluctuations de la trésorerie pour les calendriers de remplacement de projets par phases; des analyses où vous pouvez évaluer un nombre illimité d'options en variant les données; des rapports sur les stocks, les calendriers de remplacement, les affectations annuelles et les mouvements de trésorerie.

### Comment se procurer l'APRi?

Ce logiciel qui sera bientôt mis gratuitement à votre disposition sur CD-ROM et par téléchargement d'Internet offrira un intérêt tout particulier pour les sociétés et les coopératives d'habitation sans but lucratif et les Premières nations qui gèrent des ensembles d'habitation. ■

Pour commander, 1 800 668-2682

# C'EST L'HEURE DU BILAN POUR SOLUTIONS MAISON

Un programme réalisé au niveau local est porteur de précieuses leçons

Après sept ans d'activité, le programme Solutions maison à parrainage fédéral a officiellement mis fin à ses activités de financement à la fin de 2002.

La SCHL l'a lancée en 1995 pour entretenir et cultiver les compétences et les enthousiasmes locaux quant à l'idée de répondre aux besoins locaux en matière de logement abordable sans subventions permanentes du gouvernement. Elle visait en parallèle à faire connaître les succès ou les leçons de ces initiatives locales pour que d'autres puissent s'en inspirer. Un comité de grands intervenants nationaux du domaine de l'habitation a assuré la direction générale de ce programme. Y étaient représentées la SCHL, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (agent d'exécution), la Fédération canadienne des municipalités, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada et l'Association canadienne des constructeurs d'habitations.

La SCHL juge que le programme a été une réussite dans l'ensemble. Dans quatre cycles de financement, celui-ci a permis de verser de petites subventions de recherche à 67 projets jusqu'à concurrence de 20 000 \$ dans chaque cas pour une valeur totale de 1,4 million. À la fin de 2002, les groupements locaux ayant eu droit au financement de Solutions maison avaient créé plus de 400 logements. Les groupes qui n'ont pas encore achevé leurs projets augmenteront ce nombre.

## Leçons tirées

Les groupes subventionnés ont tiré de précieux enseignements au sujet de ce qui est applicable comme idées et de ce qui vient restreindre les possibilités de répondre aux besoins locaux de logements. Ce faisant, ils ont découvert d'importantes sources

nouvelles de fonds auxquelles peuvent puiser les promoteurs du secteur de l'habitation. Mentionnons entre autres les programmes gouvernementaux d'acquisition de compétences et de perfectionnement professionnel qui peuvent réduire les coûts de main-d'œuvre des projets de logements, ainsi que la création de fonds de fiducie d'habitation.

Les projets qui ont donné les meilleurs résultats étaient ceux qui visaient avant tout à l'achat et à la remise en état d'immeubles, les conditions du marché local rendant cette possibilité plus économique que la construction neuve. Les groupes qui ont pu créer des logements à prix abordable devenaient habituellement leur succès à la disponibilité à bas prix de terrains municipaux et au labeur des participants.

Le rapport-bilan indique en outre que les groupes qui ont réussi appartenaient le plus souvent à de petites localités où le coût du logement n'est pas prohibitif comme dans les grands centres urbains.

« Dans les grands centres, l'écart entre les coûts d'acquisition ou de production, d'une part, et les loyers ou les prix qui demeurent abordables pour les moins fortunés, d'autre part, demeure important et difficile à combler sans une aide quelconque », a fait observer Deborah Taylor, directrice de la Division de l'aide au logement de la SCHL. ■

Pour obtenir copie du rapport définitif avec une description des projets financiers, s'adresser au Centre canadien de documentation sur l'habitation au 1 800 668-2642 ou à l'adresse électronique [chic@schl.ca](mailto:chic@schl.ca).

L'Université Mount Saint Vincent (UMSV) de Halifax a réduit le parcours d'apprentissage des non-professionnels désireux d'aider à la création de logements abordables en lançant pour la première fois un cours menant à un certificat sous le titre « Developing Affordable Housing ». Elle forme ainsi les gens sans expérience aux complexités de la réalisation, de l'entretien et de l'administration d'ensembles d'habitation à prix abordable.

Le but est de rendre les collectivités plus capables de mobiliser les fonds de nouveaux programmes de logement fédéraux-provinciaux en accroissant le nombre de gens ayant le savoir-faire pour qu'un projet de logement abordable devienne réalité. D'après le représentant de cette université, Chris Beckett, qui a aidé à créer ce cours et en assure l'administration, on s'inquiétait dans le milieu de ce que les compétences en création de logements abordables commencent à disparaître, les artisans de projets du passé atteignant l'âge de la retraite ou s'adonnant à d'autres activités. Un professeur d'architecture de l'Université Dalhousie, Grant Wanzel, défenseur et promoteur éminent de l'habitation à prix abordable en Nouvelle-Écosse et lui-même proche de la retraite, a été un grand instigateur de cette formation et a aidé à en établir le contenu pédagogique.

Voici comment il parle de ce cours : « Les objectifs sont une diffusion de compétences réelles et de renseignements concrets et une incitation à la collaboration des élèves et des enseignants. On n'exige pas de connaissances préalables, mais l'intérêt que portent déjà les participants à ces questions est utile au départ. »

lance pour la première fois un cours sur le logement abordable

L'UMSV DE  
HALIFAX

# LE CNRL charge un nouveau GROUPE DE TRAVAIL D'EXPLORER LES LIENS ENTRE LA SANTÉ et LE LOGEMENT

Il y a lieu de croire qu'il existe des liens entre les conditions de logement et la santé de la population canadienne. Nous ne comprenons pas parfaitement la nature de ces liens ni leur mode de fonctionnement. C'est donc là la première mission que se donne le nouveau groupe de travail du Comité national de recherche sur le logement qui a pour nom Santé de la population et le logement.

Dans ce qu'elle a de plus fondamental, cette démarche consiste à se pencher sur la santé et le bien-être des groupes à l'intérieur de la population générale et à se demander pourquoi certains groupes se portent mieux que d'autres, a déclaré Luis Rodriguez de la Division des politiques et de la recherche à la SCHL. Les études ont démontré que de nombreux aspects différents de nos vies (aspects sociaux, économiques, biologiques ainsi que la disponibilité de services de santé) déterminent notre santé et notre bien-être.

Selon M. Rodriguez, si l'on s'attarde aux facteurs déterminants de la santé, certains sont clairement liés au logement (par ex., environnements physiques et sociaux), d'autres ont un lien périphérique avec celui-ci (par exemple, réseaux de soutien social, développement sain des enfants), et certains ne sont probablement pas pertinents du tout. Le paradigme accepté pour le développement des politiques en santé est qu'il faut se fonder sur des preuves. Cela pose un défi pour les concepteurs des politiques du logement car les répercussions des

politiques et des programmes de logement sur la santé n'ont pas encore été établies. L'état actuel de nos connaissances démontre peu de liens documentés entre le logement et la santé. Un grand nombre de liens ont fait l'objet de théories non confirmées et il y en a probablement d'autres qui n'ont pas encore été envisagées.

« Il est clair qu'il faudra effectuer beaucoup de recherche et que cette

recherche devra porter sur une base plus large qu'une

recherche en santé traditionnelle », a ajouté M. Rodriguez. « Même si une recherche élargie répondra quand même aux normes et aux critères utilisés par les scientifiques de la santé, elle devra également intégrer les dimensions sociales, économiques et techniques du logement. La SCHL a déjà établi un réseau de recherche substantiel dans le domaine du logement.

Une partie de ce réseau est constituée du CNRL et de son nouveau groupe de travail. Le groupe sera le principal lien entre la SCHL et les futurs acteurs des domaines du logement et de la recherche en santé. Le groupe interviendra auprès de la population pour encourager, suggérer, conseiller et alimenter la recherche en santé en rapport avec le logement et recevra également des connaissances qu'il appliquera à la pratique du logement. Le CNRL a approuvé la création de ce groupe à l'automne de 2002. La décision a été prise à la suite d'un projet de recherche réussi sur la santé de la population et le logement mené par le Dr Jim Dunan de

Calgary. Ce projet a permis d'établir un cadre de recherche, publié en 2002. Le projet a été conçu et financé par un groupe de membres provinciaux et fédéraux du CNRL. Les coprésidents du groupe de travail sont Tom Henderson, des Services communautaires et familiaux du Nouveau-Brunswick et Luis Rodriguez, de la SCHL. Ils sont aidés par le conseiller spécial Phil Deacon de la SCHL et Nancy Walker, coordonnatrice du CNRL.

Le groupe de travail sur la santé de la population et le logement peut accueillir des membres représentant le secteur du logement aux paliers fédéral, provincial et territorial, ainsi que des organisations de la santé fédérales, provinciales et territoriales. Le groupe de travail aimerait également compter parmi ses membres des représentants du milieu universitaire et des ONG nationales. Il peut y avoir deux sortes de membres, les membres à part entière qui participeront aux réunions du groupe, et les membres observateurs/associés, qui auront accès aux procès-verbaux des réunions et à des discussions en ligne par l'entremise du site Web extranet du CNRL.

Veuillez communiquer avec Nancy Walker, coordonnatrice du CNRL au (613) 748-2446 ou [nwalker@schl.ca](mailto:nwalker@schl.ca) pour manifester votre intérêt à participer. ■

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Tom Henderson (506) 453-8755, [courriel](mailto:courriel@schl.ca) [Tom.Henderson@gnb.ca](mailto:Tom.Henderson@gnb.ca); ou Luis Rodriguez (613) 748-2339, [courriel.lrodrigu@schl.ca](mailto:courriel.lrodrigu@schl.ca)

# L'INFORMATION SUR LE FINANCEMENT ET LE MODE D'OCCUPATION VIENT COMPLÉTER LE SITE WEB IDÉES DE LOGEMENT ADORDABLE

**Le site Web de la SCHL « Des idées de logement abordable » est maintenant terminé. L'ajout récent de stratégies en matière de « Financement et mode d'occupation » met la dernière touche à un site arrivé en ligne en juin 2002 pour offrir des renseignements pratiques sur tous les aspects du logement durable, de la conception à l'achèvement des travaux.**

renouvelables, des fiducies immobilières pour le bénéfice de la collectivité, des programmes d'achat-bail des terres, des baux viagers, et ainsi de suite. ■

**Comment trouver le site Web « Des idées de logement abordable »**

Allez à la page d'accueil du site Web de la SCHL ([www.schl.ca](http://www.schl.ca)) et à partir du menu de gauche, sélectionnez

**choisissez « Amélioration de la qualité et de l'abordabilité »**  
**choisissez « Logement abordable »**  
**choisissez « Des idées de logement abordable ».**

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec Fanis Grammenos à (613) 748-2321; courriel : [fgrammen@schl.ca](mailto:fgrammen@schl.ca)

L'outil « Des idées de logement abordable » décrit les stratégies réelles que les fournisseurs de logement ont utilisées pour planifier, concevoir, financer, construire et gérer des projets de logements abordables en fonction des besoins locaux. Le chercheur de la SCHL Fanis Grammenos a déclaré que le site est une synthèse par sujet du volume considérable de recherches effectuées par la SCHL au fil des ans dans le domaine de l'abordabilité du logement. « Le site Des idées de logement abordable saisit l'essence de ces documents de recherche les reliant aux problèmes réels auxquels font face les gens lorsqu'ils se lancent dans une initiative de logement abordable », a-t-il ajouté.

## Six catégories d'information

L'information est organisée en six catégories axées sur les besoins des fournisseurs de logements abordables :

- Urbanisme et conception d'habitations
- Construction et technologie d'exploitation et gestion
- Réaménagement et rénovation
- Politiques et réglementation
- Financement et mode d'occupation

Lorsque vous sélectionnez une catégorie, vous voyez une sélection de solutions spécifiques. Par exemple, dans la catégorie Financement et mode d'occupation, les visiteurs du site peuvent trouver des exemples de projets qui ont utilisé des fonds d'affectation spéciale concernant le logement, des fonds de crédits

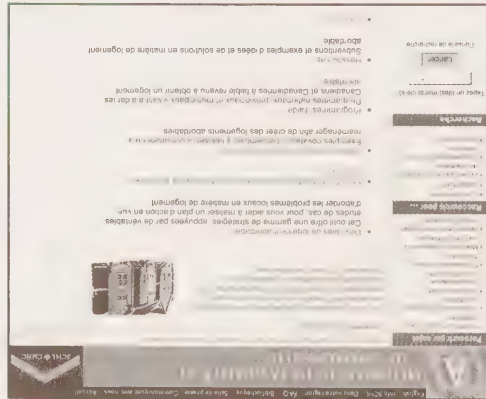
textile en appartements, dont certains seront offerts comme des unités à loyer subventionné en fonction du revenu. La région de Waterloo a versé 495 000 \$ pour le projet, et l'organisme de parrainage a recueilli 600 000 \$. Des montants supplémentaires de 75 000 \$ et 20 000 \$ ont été accordés respectivement par la Fondation Trillium de l'Ontario et la Kitchen- Waterloo Community Foundation. Un prêt hypothécaire ordinaire de la banque TD couvre le reste du coût, qui atteint 3 millions de dollars. M. Higgins précise que la banque TD travaille avec la SCHL pour convertir le prêt hypothécaire ordinaire à long

et M. Higgins prévoit que cette approche sera adoptée par d'autres centres de services immobiliers commerciaux à mesure que le financement des immobilisations deviendra plus facile grâce à la mise en œuvre de diverses ententes fédérales-provinciales sur le logement. A ce jour, la banque TD a autorisé la construction et le financement ordinaire d'un ensemble locatif abordable de 33 unités dans le centre de Kitchen. Un groupe philanthropique connu sous le nom de Heartwood Place, procède actuellement à la conversion d'une ancienne usine de

**Pour en savoir plus, veuillez communiquer avec :**

terme contracté par le groupe Heartwood Place en un prêt assuré d'un montant supérieur, afin de générer des capitaux que le groupe pourra utiliser pour des projets futurs. La TD collabore également avec la SCHL et la région pour aider trois autres projets à passer du rêve à la réalité.

Scott Higgins, chef, Secteur immobilier commercial Services bancaires commerciaux TD (519) 570-7359  
Courriel : [scott.higgins@td.com](mailto:scott.higgins@td.com)  
Site Web : [www.tdcommercialbanking.com](http://www.tdcommercialbanking.com)



# VOTRE GUIDE POUR LA LOCATION D'UN LOGEMENT :

Trousse intégrée riche en information

sur la location au Canada

Les Canadiens ont maintenant un accès immédiat 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 au fonds d'information le plus complet sur la location qui ait jamais été réuni au pays. Notre Guide pour la location d'un logement est un nouveau guide en direct de la SCHL qui s'adresse aux propriétaires fonciers, aux gestionnaires de maisons de rapport et aux quatre millions de ménages canadiens en logement locatif.

- Il donne un aperçu des droits et des responsabilités des locataires et des propriétaires et des pratiques locales dans toutes les provinces et les territoires. Il aiguille en outre l'utilisateur vers des compléments d'information par des hyperliens avec des sites Web de même nature des provinces et des territoires.
- Que contient-il?
- Votre guide pour la location d'un logement renseigne gratuitement et conseille utilement sur tous les aspects de la location. On y cite des exemples pris dans tout le pays pour aider le lecteur à comprendre des questions comme les suivantes :
- façon de trouver des logements et des locataires;
- vérification de solvabilité;
- conventions de location;
- dépôts de sûreté et paiement anticipé du loyer;

- inspection à l'eménagement ou au déménagement;
- réparations d'urgence;
- sécurité et santé;
- parasites fréquents du milieu domestique;
- animaux de compagnie;
- tabagisme;
- solution des problèmes;
- notifications, demandes et requêtes;
- reconduction et résiliation de baux;
- majorations de loyer;
- retards de paiement de loyer;
- expulsion;
- cession de bail et sous-location;
- commercialisation d'un logement locatif;
- droits et responsabilités en vertu des lois et des règlements provinciaux et territoriaux sur la location.

**Entente Canada-Nouveau-Brunswick** — Le gouvernement fédéral et le Nouveau-Brunswick ont signé en avril une Entente concernant le logement abordable d'une valeur de 29,96 millions qui permettra de créer plus de 700 logements ces quatre prochaines années au bénéfice de la population à faible et moyen revenu de cette

**Le président de la SCHL quitte pour Industrie Canada** — Jean-Claude Villiard, président de la SCHL, occupera le 16 juin 2003 ses nouvelles fonctions de sous-ministre d'Industrie Canada. C'est la une des nominations annoncées en avril par le Premier ministre à certains postes supérieurs de la fonction publique.

## Nouvelles brèves

### Une description complète des droits et des responsabilités des locataires et des propriétaires et des pratiques de location dans toutes les provinces et les territoires

types et des feuillets de renseignements provinciaux et territoriaux complètent le contenu.

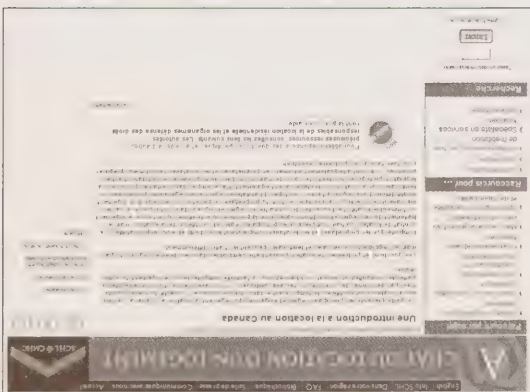
Pour consulter Votre guide pour la location d'un logement, visiter le site Web de la SCHL à [www.schl.ca](http://www.schl.ca) et, au menu de gauche, sélectionner « Achat ou location d'un logement > Location d'un logement ».

**Pour plus de renseignements, s'adresser à :**

Ian Melzer de la SCHL  
(613) 748-2328

Courriel électronique : [imelzer@schl.ca](mailto:imelzer@schl.ca)

province. Ce financement fédéral provincial à parts égales ira à un programme de logement locatif abordable conçu par les autorités provinciales. À ce jour, des accords bilatéraux ont été conclus avec la Colombie-Britannique, l'Alberta, la Saskatchewan, le Manitoba, l'Ontario le Québec, la Nouvelle-Écosse, les Territoires du Nord-Ouest, le Nunavut et le Yukon.



# NOUVEAU! L'OBSERVEUR DU LOGEMENT AU CANADA MAINTENANT DISPONIBLE

PUBLICATION VEDETTE DE LA SCHL QUI DÉPEINT LA SITUATION DU LOGEMENT AU CANADA

Ce printemps marque le lancement de la nouvelle publication vedette de la SCHL : l'Observateur du logement au Canada. Amplement illustrée de graphiques élaborés et hauts en couleur, l'Observateur offrira à ses lecteurs un examen de la situation du logement au Canada, en cernera et commentera les tendances et les enjeux les plus importants. Il présentera les données détaillées au palier national et provincial et par

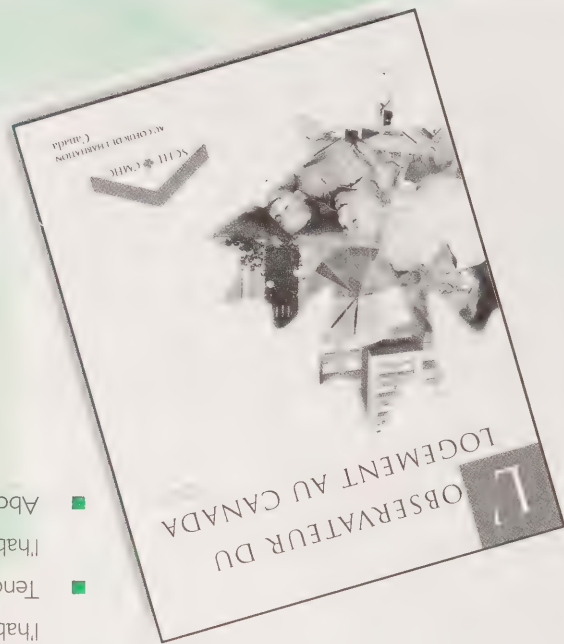
principale zone métropolitaine.

La version imprimée de l'Observateur constituera une ressource concise et précieuse. Les titres des chapitres sont révélés :

- Introduction : Pourquoi le logement est-il important?
- État du logement au Canada : un aperçu
- Un portrait du logement au Canada
- Facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements
- Évolution récente du marché de l'habitation
- Tendances du financement de l'habitation
- Abordabilité du logement

**Pour obtenir de plus amples renseignements concernant cette initiative,**

veuillez communiquer avec Leigh Howell en composant le (613) 748-2326 ou par courriel à l'adresse [howell@cmhc-schl.gc.ca](mailto:howell@cmhc-schl.gc.ca) ■



L'Observateur est au cœur d'une initiative visant à modifier la manière dont les renseignements sur l'habitation au Canada sont diffusés au public. L'initiative a pour objectif de mettre au point des ressources en ligne qui présentent des états annuels documentés sur la situation du logement au pays, supplées par des données électroniques de tableaux et de graphiques. L'Observateur réunira, en un seul et même endroit, un large éventail de renseignements sur le logement, ce qui rendra les données et les analyses plus accessibles aux chercheurs, aux décideurs et au grand public.

# DES BÉNÉVOLES D'ABBEEYFIELD REÇOIVENT LA MÉDAILLE COMMÉ- MORATIVE DU JUBILÉ DE LA REINE

Vingt-cinq bénévoles au total de l'Abbeyfield Society, organisme sans but lucratif qui procure des logements familiaux à prix abordable aux personnes âgées autonomes, se sont récemment vu décerner la médaille commémorative du jubilé de la Reine dans des cérémonies respectivement tenues en Colombie-Britannique et en Ontario.

À l'assemblée générale annuelle de la section de Colombie-Britannique d'Abbeyfield à Duncan dans cette province, Ann Spicer, présidente honoraire de cette section, a présenté directement leur médaille, aidée de Allan Snowie, vice-président d'Abbeyfield Canada, à 13 des 21 lauréats de cette province. Robert McMullan, président de l'Abbeyfield Houses Society of Canada, a lu les « diplômes » aux intéressés et Steve Hall, représentant de la SCHL, a brièvement évoqué les liens de collaboration entre son organisme et Abbeyfield et complimenter les médaillés sur l'excellence de leur contribution à l'hébergement du troisième âge.

En Ontario, le député provincial Tom Wappel était chargé de la présentation dans une cérémonie tenue en relation

avec le 12<sup>e</sup> anniversaire de la Lakeside House de Toronto. C'est là une des six maisons Abbeyfield de cette province. Les gens qui ont ainsi été récompensés de leur labeur à l'occasion de cette cérémonie sont Mary Prower, Betsy Roche, Dick Stanton et Hugh Wilkinson.

Le dévouement des bénévoles se situe au cœur même de l'Abbeyfield Society, comme l'a affirmé Robert McMullan, président d'Abbeyfield. Ce sont les artisans mêmes de toutes les maisons Abbeyfield pour lesquelles ils créent et exploitent des sociétés Abbeyfield dans leur milieu.

Né en Grande-Bretagne en 1956, le mouvement Abbeyfield s'étend aujourd'hui à 13 pays. Au Canada, on dénombre plus de 40 sociétés et 29 maisons Abbeyfield, dont 21 en Colombie-Britannique. Ce sont des demeures qui accueillent d'ordinaire jusqu'à 10 personnes âgées, chacune y occupant son propre studio. On y partage les repas du midi et du soir que prépare un maître de maison qui veille au bon ordre quotidien des lieux. ■

**Pour mieux se renseigner sur les maisons Abbeyfield, communiquer avec :**

Robert McMullan,  
(416) 995-6995  
info@abbeyfield.ca

Médaillés du jubilé de la Reine  
Robert McMullan (à gauche), président de l'Abbeyfield Houses Society of Canada, et les lauréats Mary Prower et Betsy Roche. Le député provincial Tom Wappel (à droite) présente les médailles



Voici les médaillés de Colombie-Britannique (les astérisques indiquent les personnes à qui la médaille a été directement présentée):  
Desmond Clements\*, Carol Hunt\*, Anne Schaffer\*, Charles Cooper\*, Jan Kohlhauser, Liz Seaton\*, Margaret Cream, Marie McKnight, Kiyoshi Shimizu\*, Judy Davis\*, Nigel Mountfield\*, Norman Shrubbs\*, Camil Dufort\*, Iain Muir, Mary Earnshaw\*, Peter O'Flynn, Terry Whyte, Terry Fellows, Barry Foord\*, Dorothy Youlden\*, and Sylvia Gens

# TD CANADA TRUST AIDE LES ORGANISMES DE PARRAINAGE SANS BUT LUCRATIF À RÉDUIRE LEUR PROFIL DE RISQUES POUR OBTENIR DES PRÊTS

Souvent, le plus grand défi que doivent relever les nouveaux organismes de parrainage de logements sans but lucratif est d'obtenir le financement pour la construction. N'ayant aucun bilan de réalisations ni aucune propriété pouvant faciliter leur emprunt, ils rendent les prêteurs traditionnels nerveux, ce qui est compréhensible, lorsqu'ils demandent des prêts importants pour payer leurs frais de construction.

« Nous n'avons pas de politique de prêt formelle qui favorise les groupes sans but lucratif, explique Scott Higgins, chef, Secteur immobilier commercial, au Centre bancaire commercial TD de Kitchener. Nous considérons ces groupes comme des promoteurs privés. »

Selon M. Higgins, la banque TD travaille en étroite collaboration avec le service du logement de la région afin d'entrer en contact avec les promoteurs dès le début de leurs projets. La participation précoce est essentielle pour que la banque puisse comprendre ce que les divers groupes souhaitent accomplir et puisse leur donner, en temps opportun, les conseils dont ils ont besoin pour réussir. Toujours selon M. Higgins, il peut y avoir beaucoup de lacunes dans le plan conceptuel initial, mais la banque peut aider le groupe à les combler.

« Il est préférable que la planification soit bien faite dès le début plutôt que d'avoir ensuite à retourner en arrière pour corriger des erreurs ou des omissions antérieures. Des erreurs difficiles, longues et coûteuses à corriger sont parfois commises », dit-il.

Cette aide précède aux groupes sans but lucratif est aussi avantagée sur le plan des affaires pour TD Canada Trust, qui est alors mieux disposée à fournir le financement à long terme que la plupart des projets requièrent une fois la construction terminée, indique M. Higgins. À ce moment, la banque TD connaît le groupe et ses compétences, car elle a travaillé en étroite collaboration avec lui tout au long de la construction.

## Approche exclusive à la région de Waterloo

Pour l'instant, le mentorat de la banque TD est confiné à la municipalité régionale de Waterloo. Cette méthode fonctionne bien ici, explique M. Higgins, parce que depuis le printemps 2001, la municipalité régionale respecte une stratégie de logement abordable qui autorise la région à verser des capitaux pour la création de nouveaux logements locaux abordables.

Selon M. Higgins, l'apport de capitaux est un facteur clé pour les groupes

« Les banques aiment mieux faire affaire avec des groupes expérimentés qui disposent de ressources financières substantielles pour soutenir leurs ensembles résidentiels, précise M. Higgins. Par exemple, pour pallier un manque d'expérience, nous suggérons parfois aux groupes sans but lucratif d'engager des architectes, des ingénieurs, des entrepreneurs et d'autres spécialistes avec lesquels nous avons déjà travaillé et qui ont mené leurs projets à bien. Faire intervenir des personnes que l'on connaît facilite les choses. »

## Comment avoir du succès auprès de votre prêteur

- Scott Higgins offre les conseils suivants, qui aideront les groupes sans but lucratif à faire naître un sourire dans le visage du prêteur :
- Augmentez les apports de capitaux au moyen de dons personnels, commerciaux ou publics.
- Bâtissez en respectant un contrat à prix fixe et en recourant à un entrepreneur général.
- Veillez à ce que votre contrat de construction contienne des dispositifs de financement pour imprévus, afin de couvrir les dépassements de coût imprévus.
- Obtenez une garantie de louer un certain nombre d'unités auprès d'un groupe de services sociaux ou d'une municipalité.

sans but lucratif qui recherchent du financement commercial. Comme la municipalité régionale de Waterloo est l'un des rares endroits du Canada où les organismes de parrainage peuvent obtenir une aide financière de l'État, pour la banque TD, c'était un lieu logique pour commencer à jouer son rôle élargi. Dans les autres régions, les Centres bancaires commerciaux TD surveillent ce qui se passe à Waterloo.

(suite à la page 11)

# VOUS VOUS DEMANDEZ COMMENT CRÉER DES LOGEMENTS À PRIX ABORDABLE DANS VOTRE MUNICIPALITÉ?

De concert avec la FCM et l'ACHRU, la SCHL a tenu l'an dernier une rencontre spéciale sur la meilleure façon de parrainer des projets de logements abordables. Divers conférenciers ont décrit la façon de s'y prendre pour cultiver des appuis en ce sens dans une localité et faire approuver les projets par le conseil municipal. Une livraison spéciale du Courrier du partenariat passe en revue les stratégies étudiées de mobilisation des appuis dans le milieu local et au conseil municipal. Saskatoon favorise la participation de la collectivité À Ottawa, le Groupe de travail du maire prend le pouls de la collectivité Initiative populaire à Peterborough

## Autres articles

Les partenariats bien pensés font d'excellents champions Mises sur l'énergie et l'expertise du secteur privé Logement abordable : obtenir des appuis au sein du conseil et de la collectivité

## ET...

Comment inciter les municipalités à passer à l'action

## Pour commander

Supplément du Courrier du partenariat — juin 2002, numéro de produit 62934 Publication gratuite disponible à la SCHL. Composer 1 800 668-2642.



(suite de la page 3)

## Par exemple,

Les fournisseurs locaux Williams Food Equipment, John Sennema Telecommunications, Victor Mechanical et Mario Electric ont donné de leur temps et fourni du matériel ...

Des particuliers ont fait don de fours à micro-ondes, de serviettes, de draps, de vaisselle, de peintures et de meubles.

La Commission de logement du comté de Windsor-Essex a remis cinq laveuses et sècheuses en surplus.

Le collège communautaire St. Clair a apporté gratuitement des lits, et des hôtels locaux, des lampes dont ils n'avaient plus besoin et une provision de literie pour deux ans.

Le Radisson Riverfront Hotel a donné des meubles en excédent, assez pour toutes les chambres. Il y a enfin eu des dons en espèces de particuliers et d'organismes de bienfaisance, précise M. Sheehan.

## Une quête permanente

La contribution la plus récente remonte à janvier quand, par l'entremise de Développement des ressources humaines Canada (DRHC), le gouvernement fédéral a annoncé un financement de l'Initiative de partenariats en action communautaire (IPAC), qui relève de l'Initiative nationale pour les sans-abri (INSA). Sur un total de 906 654 \$ réservés à la région de Windsor, la maison IRIS a reçu 57 200 \$. C'est Mme Binder de la SCHL qui l'a mise sur la piste de ce financement.

M. Sheehan indique que cet argent servira à payer le matériel de sécurité, les téléphones et les articles de cuisine. Il rappelle que DRHC est déjà venu en aide à la maison IRIS par une subvention de 72 000 \$ du Programme de création d'emplois. Grâce à cette somme, on a embauché trois professionnels des ressources humaines, de l'administration et de la conception de programmes de remise en état.

## Pour plus de renseignements, s'adresser à

Frank Sheehan, président  
IRIS Residential Inns and Services  
(519) 252-1819  
IRIS@irisinns.ca

Une alliance peut paraître étrange entre un groupe d'élèves du secondaire qui manie le marteau et la SCHL comme société nationale d'habitation, mais non à Winnipeg dans sa partie nord où est à l'œuvre un de ces partenariats qui aident vraiment à revitaliser le parc de logements d'un quartier délabré du centre-ville.

Plusieurs quartiers de Winnipeg comme le quartier nord sont visés par des dizaines de projets de rétablissement du parc de logements de milieux jadis fiers. Le but est d'étendre le parc de logements habitables et abordables susceptibles d'être achetés ou loués par des familles à faible revenu. Les organismes publics et les groupements communautaires sont nombreux à travailler à cette fin. Il y a notamment les élèves du programme de rénovation d'habitations de la R.B. Russell Vocational School.

Une quarantaine d'élèves de la 9<sup>e</sup> à la 12<sup>e</sup> année ont passé l'hiver de 2002 à rénover un immeuble à étage en vertu d'une entente de partenariat conclue avec la SCHL. Depuis 1996, les élèves ont ainsi retapé 11 maisons du centre-ville de Winnipeg. C'est le troisième projet qu'ils mènent en collaboration avec la SCHL.

**Un apprentissage dans la vraie vie**

La menuiserie et à la construction dans la pratique. Le programme de rénovation est né grâce au concours de la Division scolaire n° 1 de Winnipeg, aux fonds de plusieurs organismes de bienfaisance, à l'appui des trois paliers de gouvernement et à la création de partenariats avec des sociétés winnipegaises pouvant fournir des matériaux et de l'équipement.

**Une alliance gagnante**

Le maître de programme Minish a résumé le tout ainsi : « Je ne peux mettre un prix sur le genre d'expérience que fait acquérir aux élèves le programme de rénovation d'habitations. Il leur procure de précieuses compétences et la possibilité de faire quelque chose pour le milieu où habitent nombre d'entre eux. » ■

**Pour plus de renseignements, s'adresser à**

Bill Joyner, consultant en partenariats de la SCHL  
(403) 515-3011  
bjoyner@schl.ca

## LES COURS DE MÉTIERS OUVRENT DES PERSPECTIVES PROFESSIONNELLES VIABLES

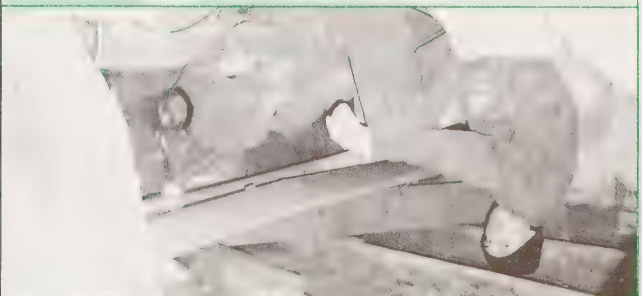
Ces dernières années, la SCHL a redoublé d'efforts pour mieux faire connaître les cours de métiers comme possibilité de carrière viable pour les élèves d'aujourd'hui.

Il n'y a pas que des initiatives comme celle de l'école secondaire R.B. Russell à Winnipeg, puisque la Société est représentée dans les comités consultatifs sur l'enseignement des métiers de la construction dans plusieurs collèges et autres établissements d'enseignement et qu'elle fait partie du Comité national consultatif de l'éducation et de la formation de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCCH).

Toutes les fois que ce comité s'attaque à des besoins, la SCHL prête la main à la création d'un matériel pédagogique efficace et moderne. Voici trois exemples récents de la façon dont cette collaboration avec l'industrie de l'habitation au Canada se met au service de la population scolaire :

- création d'un CD-ROM de formation interactive sous le titre « Aspects techniques relatifs à la vente des maisons neuves »;
- « National Renovators Business Course », initiative de formation conçue par la SCHL et réalisée par nos partenaires de l'industrie;
- cours sur les coffrages isolants que l'on est en train d'intégrer aux programmes d'études collégiales dans tout le pays.

Des étudiants à l'œuvre, Denis Cleve



# UN PROJET D'HÉBERGEMENT DU TROISIÈME ÂGE FAIT APPEL À PLUSIEURS PARTENAIRES DANS UN VILLAGE DU NOUVEAU-BRUNSWICK

Au Nouveau-Brunswick, le village de Hillsborough à 30 kilomètres au sud de Moncton est le tout récent lieu d'implantation de logements pour personnes âgées par l'Atlantic Baptist Senior Citizens' Homes Inc., une des premières sociétés d'habitation sans but lucratif pour le troisième âge dans la région.

immobilisations. Ceux-ci ont eux-mêmes apporté des capitaux propres en prenant une seconde hypothèque pour une valeur de 432 500 \$ dans une organisation sœur. Le principal est financé par un prêt hypothécaire de 925 000 \$ consenti par la Banque Royale du Canada et assuré par la SCHL.

Les promoteurs et la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick se sont entendus pour trois ans sur un supplément de loyer pour 6 des 28 logements de sorte que ceux-ci puissent commander un loyer en fonction du revenu. Les loyers des autres logements demeurent inférieurs aux taux pratiqués sur le marché pour des logements semblables. ■

## OÙ S'INFORMER SUR LA NOUVELLE TROUSSE DE LA SCHL

Les représentants du Centre de partenariat de la SCHL se déplaceront ces quelques prochaines semaines pour présenter la nouvelle trousse du logement abordable décrite dans le supplément de cette publication.

Vous pourrez les rencontrer :

- le 30 mai au Winnipeg Convention Centre (Fédération canadienne des municipalités);

- le 10 juin au Séminaire sur le logement abordable que tiendra la SCHL au Château Laurier à Ottawa;
- du 6 au 9 juin à la conférence de 2003 de l'Institut canadien d'urbanisme au World Trade and Convention Centre à Halifax.

exploiter ce genre de logements. Depuis 1973, elle exploite en effet une grande maison de soins infirmiers à Moncton. Elle est propriétaire-exploitante de neuf autres foyers dans les Maritimes. Bien que dirigé par ce groupe de baptistes, le projet de Hillsborough reçoit une importante contribution de plusieurs partenaires. Ainsi, le conseil du village lui a fait don d'un terrain viabilisé d'un peu plus de deux hectares (5 acres) d'une valeur d'au moins 25 000 \$. Le ministère des Services familiaux et communautaires du Nouveau-Brunswick a versé une subvention de 50 000 \$ aux responsables du projet pour alléger les charges des promoteurs en

L'immeuble de 28 appartements question répondra à une demande croissante chez les personnes âgées de la localité. Le village est petit, ne comptant que 1 285 habitants, mais il se développe et le gros de cette croissance s'opère dans les groupes d'âge supérieurs, d'où une demande de logements. La location a débuté à la mi-décembre 2002 et, en l'espace d'un mois, les personnes âgées s'étaient déjà arraché 20 logements. Comme société d'habitation pour le troisième âge, l'Atlantic Baptist est bien placée pour construire et

Troisième âge fait appel



Financement initial

**Autre date importante**  
Le 2 juillet 2003 est la date limite pour les propositions de groupes en quête d'un financement initial. Il s'agit d'un nouveau programme qui soutient les promoteurs de projets de logements abordables au stade de leur formation. Pour mieux se renseigner à ce sujet, visiter notre site Web à [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) ou composer 1 800 668-2642 pour obtenir toute la documentation. ■

### Un important besoin

La Société de schizophrénie estime que de 3 000 à 5 000 personnes souffrent d'une maladie mentale persistante dans la région de Windsor. Environ le tiers doivent être pris en charge en résidence. En 2002, on comptait quelque 385 GMMP répartis dans 15 demeures à raison de deux à six par chambre, ainsi que 60 autres en asile de nuit.

La section Windsor-Essex de la Société a arrêté deux priorités à long terme à une séance de planification tenue en 1999. Il y avait d'abord un besoin de résidences de 10 à 50 logements où les gens souffrant d'une maladie mentale pourraient mener une vie semi-autonome en s'appuyant sur les services fournis sur place. Il y avait ensuite le besoin d'un centre de dépannage au centre-ville où les moins sérieusement atteints et leur famille pourraient obtenir des services de counselling et autres et s'adonner à des activités récréatives.

### Pourquoi « IRIS »?

Les statuts de la Société l'empêchaient de se transformer en société d'habitation. Voilà pourquoi six familles membres ont formé en octobre 1999 IRIS Residential Inns and Services en tant qu'organisme de bienfaisance sans but lucratif.

### Les responsables du projet obtiennent des fonds PAREL

Frank Sheehan, qui a longtemps présidé la section Windsor-Essex de la Société de schizophrénie de l'Ontario et qui enseignait auparavant au collège communautaire St. Clair, préside le conseil d'administration d'IRIS. Avant même la formation du groupe, on avait choisi un immeuble pour le premier projet. Idéalement

situé près du centre-ville, celui-ci était assez grand pour des logements, un centre de dépannage et des locaux destinés au personnel. Au gré de ses changements de propriétaire, il avait été exploité comme petit hôtel et était récemment devenu un refuge de l'Armée du Salut.

Inoccupé à l'époque, il appartenait à Albamor Construction and Engineering Ltd., concepteur-construteur et entrepreneur général. Le service d'habitation de la municipalité de Windsor, qui connaissait et appréciait les efforts d'IRIS Residential Inns and Services, a incité Albamor à solliciter une subvention du programme fédéral (PAREL) pour les travaux nécessaires de transformation des aires d'habitation de l'immeuble en chambres privées ayant chacune leur salle de bains.

### Un esprit contagieux

À l'origine, c'étaient sans doute de simples travaux d'amélioration immobilière pour Albamor : on obtient des fonds, on répare et on loue à IRIS. Mais c'était avant que Luigi Albano et Spiros Govas, dirigeants d'Albamor, tombent sous le

Ciseaux en main, Frank Sheehan, président de IRIS Residential Inns and Services, s'apprête à couper le ruban pour ainsi inaugurer la maison IRIS de Windsor, qui est un foyer de transition avec les services nécessaires pour les gens atteints d'une grave maladie mentale persistante (GMMP). À sa droite se trouve Rick Albano, d'Albamor Construction and Engineering, qui remplace son père, Luigi (Louie) Albano, copropriétaire de l'entreprise avec Spiros Govas, à gauche. Albamor est devenu partenaire à part entière du projet de logements IRIS, dépendant environ 200 000 \$ de son propre argent en améliorations.

charme de l'inlassable M. Sheehan, comme le rappelle Judith Binder, représentante de la SCHL qui a été associée de près à ce dossier.

« Frank a probablement conquis leurs cœurs tout aussi bien qu'il a pu faire appel à leur motivation comme investisseurs, fait-elle observer. Ils

sont devenus très, très accommodants. Ils ont achevé l'aire non résidentielle du bas de l'immeuble et apporté une foule d'améliorations à leurs propres frais. Ils sont aujourd'hui présents à bien des rencontres et font partie de la famille IRIS. »

M. Sheehan estime qu'Albamor a consacré environ 200 000 \$ de son propre argent aux aires communes, à la cuisine, à la salle à manger, à la laverie et à aux dépôts de l'immeuble. Ce qui a été sa plus grande contribution au projet ne sera sûrement pas la dernière. Par des envois postaux, des bulletins, des contacts personnels et le bouche à oreille dans le milieu, IRIS a reçu de nombreux dons d'argent, de biens et de services pour ses travaux. Tout ce nécessaire a été accueilli à bras

ouverts, car IRIS n'avait d'argent ni pour les meubles ni pour le matériel.

(suite à la page 6)



## Qui nous sommes

Le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation est constitué d'une équipe expérimentée, axée sur la collectivité, au sein de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Il offre un réseau d'experts du partenariat dans le domaine de l'habitation dont la mission est d'aider les collectivités comme la vôtre à prendre des décisions éclairées dans la réalisation d'un projet de logement abordable. Le *Courier du partenariat* fait la chronique des activités du Centre et met en évidence les meilleures pratiques de partenariats dans le domaine de l'habitation afin d'aider et d'inspirer ceux qui travaillent à la production de logements abordables au Canada.

## Comment nous joindre

Le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation

Division de l'aide au logement SCHL  
700, chemin de Montréal

Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Télécopieur : (613) 748-4879

[www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca)

Directrice intermédiaire : Denise Van Herk,  
(613) 748-4690; [dvanherk@cmhc-schl.gc.ca](mailto:dvanherk@cmhc-schl.gc.ca)

Agent principal : Terrence Hodgkinson,

(613) 748-2300 ext. 3765;

[thodkins@cmhc-schl.gc.ca](mailto:thodkins@cmhc-schl.gc.ca)

Agente principale, Promotions : Sylvie Rancourt,

(613) 748-2391; [srancourt@cmhc-schl.gc.ca](mailto:srancourt@cmhc-schl.gc.ca)

Administratrice des activités : Sylvie Cusson,  
(613) 748-2295; [scusson@cmhc-schl.gc.ca](mailto:scusson@cmhc-schl.gc.ca)

## Représentants régionaux - Partenariats :

Atlantique :

Audrey Moritz, (902) 426-8430

Télé : (902) 426-9991, [amortiz@cmhc-schl.gc.ca](mailto:amortiz@cmhc-schl.gc.ca)

Québec :

Marie Murphy, (514) 283-2203,

[mmurphy@cmhc-schl.gc.ca](mailto:mmurphy@cmhc-schl.gc.ca)

Albano Gidaro, (514) 283-2222

Télé : (514) 496-9521, [agidaro@cmhc-schl.gc.ca](mailto:agidaro@cmhc-schl.gc.ca)

Ontario :

Patricia Barrett, (416) 218-3341

[pbarrett@cmhc-schl.gc.ca](mailto:pbarrett@cmhc-schl.gc.ca)

Brett Barnes, (416) 250-3288

Télé : (416) 250-3204, [bbarnes@cmhc-schl.gc.ca](mailto:bbarnes@cmhc-schl.gc.ca)

Prairies, Nunavut et T.N.-O. :

Bill Joyner, (403) 515-3011, [bjoyner@cmhc-schl.gc.ca](mailto:bjoyner@cmhc-schl.gc.ca)

Marion Beike, (403) 515-2962

Télé : (403) 515-2930; [mbeike@cmhc-schl.gc.ca](mailto:mbeike@cmhc-schl.gc.ca)

Colombie-Britannique et Yukon :

Steve Hall, (604) 737-4118

Télé : (604) 737-4124, [shall@cmhc-schl.gc.ca](mailto:shall@cmhc-schl.gc.ca)

## Centre canadien de documentation sur l'habitation

(613) 748-2367 ou 1 800 668-2642

Télécopieur : (613) 748-4069

## Pour commander des publications et des rapports de la SCHL

1 800 668-2642 (au Canada)

(613) 748-2003 (international)

Appareil de télécommunications pour

malentendants : (613) 748-2447

# Message du ministre

2

## MESSAGE DU MINISTRE



### Nouveaux outils relatifs au logement abordable

Chacun sait que du logement sain est essentiel à toute collectivité. Il faut du logement sûr et abordable pour bâtir des collectivités dynamiques.

À titre de secrétaire d'État récemment nommé (sociétés d'État déterminées), j'ai eu le plaisir de dernièrement de participer à l'annonce d'un ensemble de mesures novatrices destinées à encourager et à soutenir une vaste gamme de partenariats visant à produire des logements abordables et de qualité. Ces initiatives nouvelles et élargies, qu'offre la SCHL par l'intermédiaire de son Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation, s'inscrivent dans le cadre de la stratégie nationale du gouvernement canadien en matière d'habitation. Cette stratégie comprend un milliard de dollars destiné au logement abordable, 384 millions de dollars consacrés aux programmes de rénovation et l'engagement permanent d'une somme de 1,9 milliard de dollars d'aide pour environ 639 000 logements destinés à des ménages disposant d'un revenu peu élevé.

### Nouveaux financements initial, développement du potentiel des Autochtones et prêts pour l'élaboration de projets

Une nouvelle initiative de financement initial permettra aux promoteurs de projets d'habitations d'obtenir une subvention et un prêt combinés, pouvant atteindre 20 000 \$. Les bénéficiaires de ce financement ainsi que d'autres parties recevront de la formation pour améliorer leur capacité d'organisation en vue de produire et de gérer des ensembles de logements. Les prêts exempts d'intérêt visant la production et la gestion d'ensembles de logements seront en outre augmentés de 75 000 \$ à 100 000 \$ maximum, et feront l'objet d'une remise partielle.

### Élargissement de l'expertise en matière de logement

Le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation de la SCHL offre de l'expertise et des conseils en matière de logement depuis de nombreuses années. La SCHL amplifiera ce service en augmentant ses ressources et en fournissant davantage de services de consultation au début du processus de production d'ensembles de logements.

### Mesures d'assouplissement en matière d'assurance prêt hypothécaire

La SCHL adoptera également des mesures d'assouplissement en matière d'assurance prêt hypothécaire afin de faciliter la production de logements abordables additionnels, notamment au moyen de prêts plus élevés pour le logement locatif, de la réduction des primes d'assurance prêt et d'une plus grande latitude concernant les besoins de trésorerie et les avances sur les prêts. Quant aux contributions d'immobilisations pour les ensembles de logements abordables aux fins d'accession à la propriété, elles pourront varier davantage. Ces mesures d'assouplissement seront offertes selon le niveau d'abordabilité.

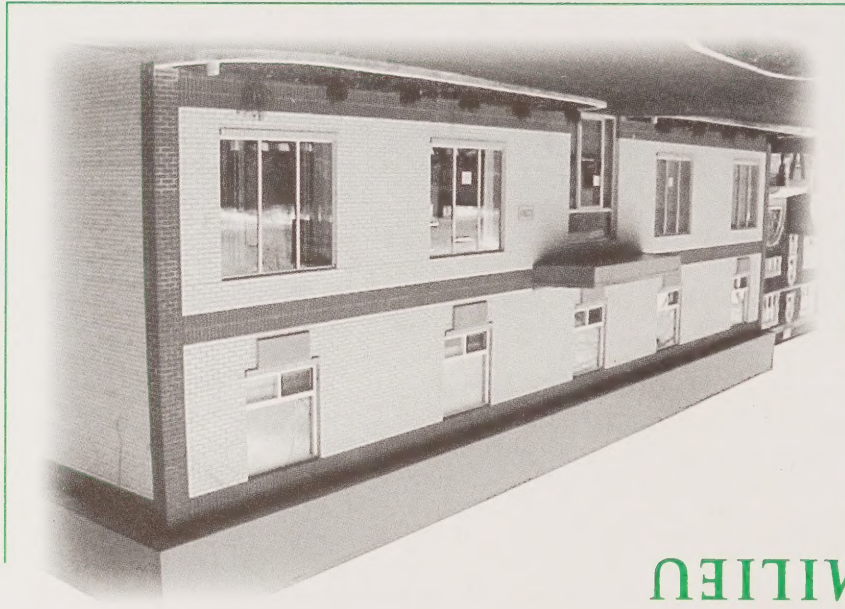
Il convient de noter que les services de partenariat et les outils susmentionnés sont mis à la disposition des promoteurs de projets d'habitation, à la fois des secteurs privé et sans but lucratif.

Grâce à ces nouvelles initiatives, le gouvernement du Canada, par l'intermédiaire de la SCHL, met à la disposition des collectivités tout un choix d'outils pour produire et préserver des logements abordables. Dans le cadre de mes nouvelles responsabilités, qui incluent six sociétés d'État, notamment la SCHL, je suis sûr de pouvoir collaborer avec d'autres paliers de gouvernement et secteurs pour bâtir le Canada que nous souhaitons, au moyen d'actions conjointes visant à créer et à maintenir des collectivités saines, vibrantes et offrant à tous une place égale.

Steven Mahoney  
Secrétaire d'État  
(sociétés d'État déterminées)

# LE COURRIER DU PARTENARIAT

## LE DÉFENSEUR D'UN PROJET PRIVÉ ET SON MILIEU



Maison IRIIS, Windsor, Ontario

« Il ne faut jamais douter qu'une poignée de citoyens convaincus et dévoués puissent transformer le monde: en fait, c'est la seule chose qui l'ait jamais changé. »

—Margaret Meade, anthropologue américaine

Ces mots qui présentent le site Web de la section Windsor-Essex de la Société de schizophrénie de l'Ontario résument bien ce qu'un petit groupe issu de cet organisme et un défenseur inspirateur ont pu accomplir lorsqu'ils ont créé des logements et des services de transition

L'ouverture en septembre 2002 au centre-ville de Windsor de la maison IRIIS, foyer pouvant accueillir 55 personnes et leur donner des soins 24 heures sur 24, couronnait trois ans d'efforts assidus de six familles sous la direction d'un enseignant de collège communautaire retraité, mais infatigable. L'inauguration saluait aussi l'esprit d'une collectivité qui a su faire front pour ce projet.

(suite à la page 3)

- À L'INTÉRIEUR**
- 2 Message du ministre
  - 4 Un projet d'hébergement du troisième âge fait appel à plusieurs partenaires dans un village du Nouveau-Brunswick
  - 4 Où s'informe sur la nouvelle trousse de la SCHL
  - 5 La SCHL et un groupe d'élèves en remettent!
  - 7 TD Canada Trust aide les organismes de parrainage sans but lucratif à réduire leur profil de risques pour obtenir des prêts
  - 8 Des bénévoles d'Abbeyfield reçoivent la médaille commémorative du jubilé de la Reine
  - 9 L'Observer du logement
  - 10 Votre guide pour la location d'un logement
  - 11 L'information sur le financement et le mode d'occupation vient compléter le site Web Idées de logement adordable
  - 12 Le CNRL charge un nouveau groupe de travail d'explorer les liens entre la santé et le logement
  - 13 C'est l'heure du bilan pour Solutions maison
  - 14 Un outil tout nouveau à la disposition des gestionnaires d'ensembles d'habitation

